

# MONITOR*i*

Monitoramento de Projetos Imobiliários

---

**Monitoramento Equity  
Paes e Gregori -Tons Klabin  
Realizado em: 14/10/2024**

 **Data Base: Setembro/2024**



**Resumo de Empreendimento**

---

**Resumo da Operação**

---

**1 – Posição Comercialização**

---

**2 – Recebíveis e Despesas**

---

**3 – Contábil e Fiscal**

---

**4 – Resultado Projetado**

---

**5 – Medição de Obra**

---



Projeto	
<b>Informações Projeto</b>	
Empreendimento: TONS KLABIN	
Empresa: PG12 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	
Endereço: Rua Major Newton Feliciano, 105, Chácara Klabin	
Cidade: São Paulo - SP	
Torres: 1	
Total de Unidades: 150	
Unidades em Estoque: 72	
% Vendido: 43,31%	
% Obra: 14,71% <b>(i)</b>	
Data de Entrega: 30/04/2026 (Previsão Medição Obra Incorp)	
Data Base Monitoramento: 30/09/2024	
Operação	
CRI 67ª Emissão 1ª Série	Valor (R\$)
Crédito Total	60.000.000,00
Saldo Devedor (30/09/2024)	7.444.660,44
Saldo a Liberar	52.565.000,00
Data Vencimento Contrato	25/07/2027
Taxa de Juros (%a.a)	IPCA + 9,8% a.a. base 360

**(i)** % de acordo com relatório de medição de obra base **Set/24**.

# Resumo da Operação

Informações da Operação	
CRI	67ª Emissão 1ª Série
Emissora	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZAÇÃO
Agente Fiduciário	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Cedente	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP
Emitente	PG12 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
Empreendimento alvo	TONS KLABIN
Crédito Total	60.000.000,00
Data de emissão	25/06/2024
Data de vencimento final	25/07/2027
Atualização Monetário e Juros	IPCA + 9,8% a.a. base 360
Razão Mínima de Garantia	90% dos recebíveis da entrega das chaves + 60% do valor do estoque / Saldo devedor dos CRI que deverá ser maior ou igual a 115%

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.1 - Vendas (Status Unidades e Lojas)

Unidades	Monit. ago24	Monit. set24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>147</b>	<b>147</b>
<b>Total Unidades Em Garantia</b>	<b>147</b>	<b>147</b>
<b>Permutas (i)</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
<i>Unidades</i>	23	23
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>71</b>	<b>69</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	71	69
<b>Vendidas (ii)</b>	<b>53</b>	<b>55</b>
<i>Quitadas</i>	3	3
<i>Financiamento Direto</i>	8	8
<i>Promessa de Repasse</i>	42	44

Lojas	Monit. ago24	Monit. set24
<b>Total Unidades Empreendimento</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Total Unidades Em Garantia</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Permutas</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Unidades</i>	0	0
<b>Disponível / Estoque</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<i>Unidades em Estoque</i>	3	3

O projeto possui 147 unidades e 3 lojas.

(i) De acordo com o relatório do incorporador, 23 unidades estão permutadas (142, 152, 173, 183, 1003, 1008, 1010, 1012, 2001, 2003, 2004, 2008, 2010, 2011, 2014, 2015, 3001, 3003, 3008, 3010, 3013, 3014, 3015);

(ii) No período:

- 03 unidades foram vendidas (122, 123 e 163);
- 01 unidade foi distratada: 102.

# 1 - Monitoramento Posição Comercialização

## 1.2 – Rolagem de unidades

Status	ago/24	Rolagem									set/24
		liberada	quitada s/ lib	permuta	estoque	0 - 30	31 - 90	91 - 120	121 - 180	> 180	
liberada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
quitada s/ lib	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
permuta	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23
estoque	71	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	69
0 - 30	50	-	-	-	2	-	-	-	-	-	52
31 - 90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91 - 120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
121 - 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
> 180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>147</b>										<b>147</b>

### Movimentação do período:

- 03 unidades foram vendidas: 122, 123 e 163.
- 01 unidade foi distratada: 102.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.1 – Inadimplência e Recebíveis de Unidades

#### Unidades vendidas

Faixa de Atraso	Unds ago-24	Unds set-24	% Pago set-24
0 - 30	53	55	22,9%
31 - 90	0	0	
91 - 120	0	0	
121 - 180	0	0	
> 180	0	0	
<b>Total Unidades</b>	<b>53</b>	<b>55</b>	<b>22,9%</b>

#### Recebíveis unidades vendidas

Faixa de Atraso	R\$MM ago-24	R\$MM set-24	% set-24
0 - 30	33,46	34,62	100,0%
31 - 90	0,00	0,00	0,0%
91 - 120	0,00	0,00	0,0%
121 - 180	0,00	0,00	0,0%
> 180	0,00	0,00	0,0%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>33,46</b>	<b>34,62</b>	<b>100,0%</b>

#### UNIDADES por % Pago

0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
16	14	11	2	5	1	0	1	1	1	3
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>16</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

#### RECEBÍVEIS por % Pago

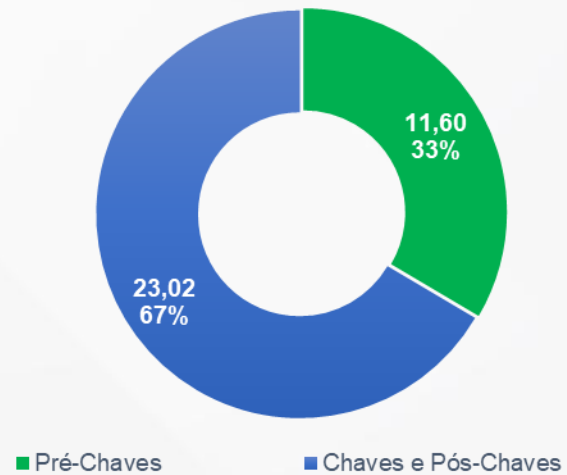
0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	= 100%
13,95	12,02	5,69	0,92	1,31	0,45	0,00	0,19	0,06	0,04	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>13,95</b>	<b>12,02</b>	<b>5,69</b>	<b>0,92</b>	<b>1,31</b>	<b>0,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,19</b>	<b>0,06</b>	<b>0,04</b>	<b>0,00</b>

O projeto possui 55 unidades vendidas, sendo 52 ativas, com recebível total de **R\$ 34,62 milhões** e nenhuma inadimplência acima de 120 dias.

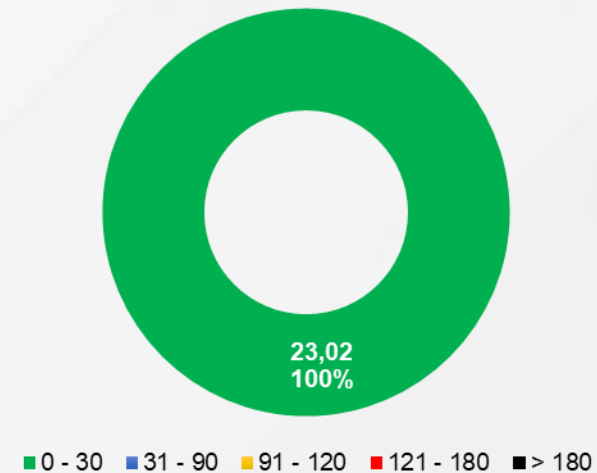
# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.2 – Inadimplência e Recebíveis

Total Recebíveis (R\$ MM)



Recebíveis Chaves e Pós-Chaves (R\$ MM)



Dos R\$ 34,62 milhões de recebíveis em aberto, R\$ 23,02 milhões referem-se a parcelas Chaves e Pós-chaves.

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Setembro/24:

Descrição	Itaú 11745-6	Itaú 33924-9	Total
<b>Saldo Inicial</b>	<b>3.230.597,28</b>	<b>46.885,95</b>	<b>3.277.483,23</b>
Receita Contratada	0,00	1.055.516,79	1.055.516,79
Construção - Obra	-2.174.383,26	0,00	-2.174.383,26
Terreno - IPTU	-9.758,63	0,00	-9.758,63
Terreno - Outras Despesas	-4.940,49	0,00	-4.940,49
Incorporação - Projetos	-34.831,49	0,00	-34.831,49
Marketing - Promoção e Propaganda	-8.505,20	0,00	-8.505,20
Corretagem - Premiação	-29.550,00	0,00	-29.550,00
Marketing - Stand	-9.812,58	0,00	-9.812,58
Despesas Administrativas - Outras	-31.224,70	0,00	-31.224,70
Despesas Financeiras - Tarifas	-246,30	-199,10	-445,40
Despesas Administrativas - Assessoria Jurídica	-5.233,40	0,00	-5.233,40
Tributos - IR	-46.095,09	0,00	-46.095,09
Tributos - Contrib Social	-1.587,30	0,00	-1.587,30
CRI - Liberação	2.146.466,57	0,00	2.146.466,57
Rendimento de Aplicação	23.233,06	0,08	23.233,14
TED Mesma TIT	1.101.700,00	-1.101.700,00	0,00
Tributos - RET	-20.946,53	0,00	-20.946,53
<b>Saldo Final</b>	<b>4.124.881,94</b>	<b>503,72</b>	<b>4.125.385,66</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.3.1 – Fluxo Realizado

Movimentações período de Setembro/24 da conta de patrimônio separado:

Descrição	Itaú PS 18759-4
<b>Saldo Inicial C/C</b>	<b>9.485,95</b>
CRI - Emissão	2.205.000,00
Receita Contratada	37.944,33
CRI - Preço Aquisição Líquido	-2.146.466,57
CRI - Amortização	-19.875,67
CRI - Juros	-41.060,80
Despesas	-500,00
TED entre contas	-6.859,63
Tarifas	-83,28
Rendimento de Aplicação	1,44
Aplicação / Resgate Invest	-13.602,76
<b>Saldo Final C/C</b>	<b>23.983,01</b>
Aplicações Investimentos	179.511,49
<b>Saldo C/C + Aplicações</b>	<b>203.494,50</b>

## 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

### 2.4 – Recebimentos de Clientes

Variação entre os recebimentos identificados nos extratos bancários e as baixas realizadas nos extratos de clientes, conforme detalhado abaixo:

Empreendimento	Período	Extratos Projeto	Extrato Completo de Clientes - ERP	Variação (R\$)
TONS KLABIN	set/24	1.055.516,79	-1.200.032,59	-106.571,47
	<b>TOTAL</b>	<b>1.055.516,79</b>	<b>-1.200.032,59</b>	<b>-106.571,47</b>

#### Detalhamento da Variação:

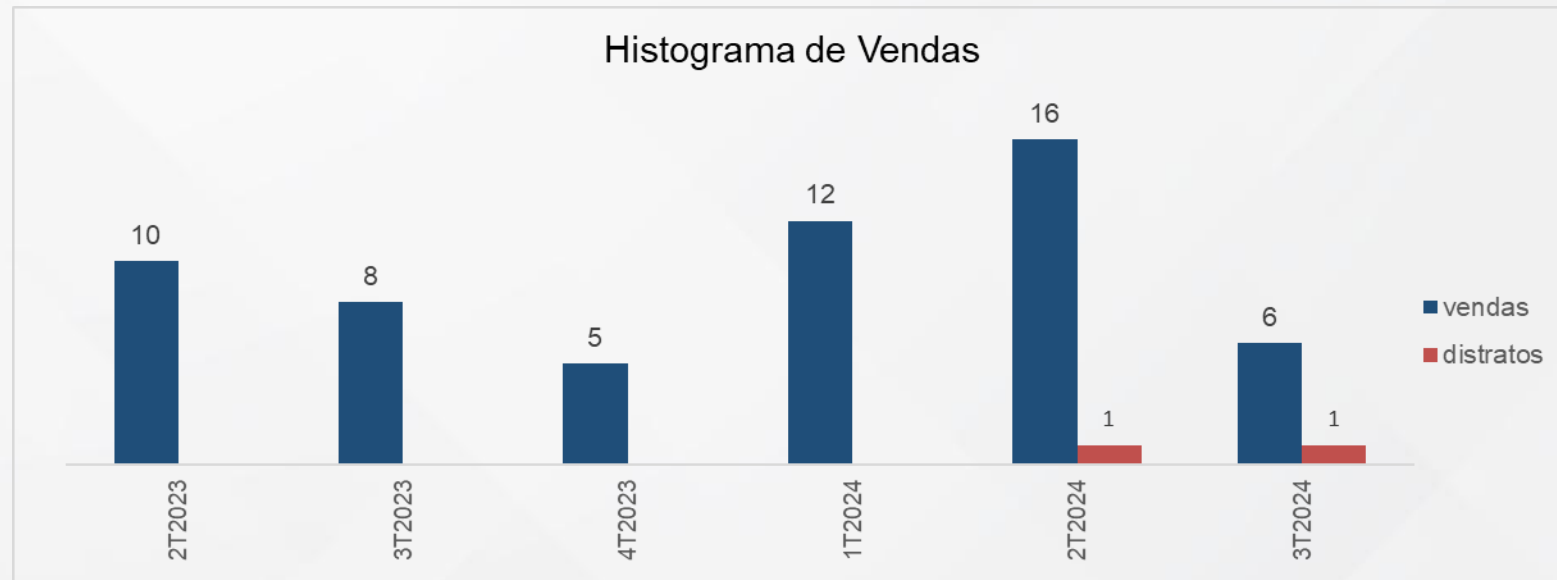
Fonte	Conta	Unidade	Parcela	Data	Valor (R\$)	Descrição
		234	ATO		-36.500,00	Créditos da base anterior baixados apenas na base atual e conciliados.
ERP	-	42	ATO	03/09/2024	-10.071,47	
		232	Entrada		-60.000,00	
			<b>TOTAL</b>		<b>-106.571,47</b>	

# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.5 – Unidades Comercializadas e Estoque

Tipo	Área média (m²)	Qtd. Permuta	Qtd. Incorporador	Qtde. Vendida	Área Vendida	VUV Vendido R\$/m²	VMU Vendido R\$ mil	VGv Vendido (R\$ mm)	Qtd. Estoque	Área Estoque	VUV Tabela R\$/m²	VMU Tabela R\$ mil	VGv Tabela (R\$ mm)
Loja	159,5	0	3	0	0,0	0	0,0	0,0	3	478,6	9.837	1.569,35	4,7
Garden	137,6	0	2	0	0,0	0	0,0	0,0	2	275,2	12.353	1.699,59	3,4
Studio	32,9	19	23	15	512,5	9.225	315,2	4,7	8	277,2	11.131	385,64	3,1
2 Dorms	62,4	2	19	12	748,8	11.633	725,9	8,7	7	436,8	15.127	943,93	6,6
3 Dorms	90,1	2	80	28	2.515,9	11.937	1.072,6	30,0	52	4.692,4	14.639	1.321,01	68,7
<b>Total</b>		<b>23</b>	<b>127</b>	<b>55</b>	<b>3.777,2</b>	<b>11.509</b>	<b>790,4</b>	<b>43,472</b>	<b>72</b>	<b>6.160,1</b>	<b>14.041</b>	<b>1.201,28</b>	<b>86,5</b>

O empreendimento possui 72 unidades em estoque, somando um VGv de **R\$ 86.492.160,89** (Tabela de Vendas), ou **R\$ 74.682.256,94** (Considerando o VUV médio dos 6 últimos meses de vendas, consecutivos ou não).



# 2 – Monitoramento Recebíveis e Despesas

## 2.6 – Razão Mínima de Garantia

Descrição	Unds	Valor (R\$ MM)
Recebível de Unidades Vendidas (A)	90%	31,15
Valor Tabela de Vendas das Unidades em Estoque (B)	60%	51,90
Valor VUV Mercado (C)	60%	44,81

(i) Saldo Devedor (D) 7,44

Razão Mínima de Garantia (A + B) / D ( $\geq 1,15$ ) 11,16 ●

Razão Mínima de Garantia (A + C) / D ( $\geq 1,15$ ) 10,20 ●

(A) Recebível em aberto das unidades comercializadas;

(B) Valor de Tabela de Vendas das unidades estoque;

(C) VUV das unidades vendidas nos últimos 6 meses de vendas (consecutivas ou não);

(D) Saldo Devedor P.U.

Valor de Avaliação: Considerado o VUV médio das vendas ocorridas nos últimos 6 meses, consecutivos ou não.

(i) Saldo devedor retirado do “P.U.(ex)” do dia 30/09/2024;

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.1 - Fiscal

TONS KLABIN		
Aspectos Fiscais e Protestos		
<b>Certidões Incorporadora (PG12):</b>	<b>Status:</b>	<b>Validade:</b>
● SRF/INSS	Negativa	06/04/2025
● Trabalhista	Negativa	06/04/2025
● Municipal	Regular	07/12/2024
● Estadual	Regular	05/04/2025
● FGTS	Regular	12/11/2024

- Cosnta protesto no valor de R\$ 785,00 no 8º Tabelião.

### 8. TABELIAO DE PROTESTO DE LETRAS E TITULOS

Endereço do cartório: RUA XV DE NOVEMBRO, 331 CENTRO, SAO PAULO - SP - Telefone: 11 32458500

Quantidade de protestos: 1 • Valor protestado: R\$ R\$ 785,00

Documento	Valor protestado	Valor para Cancelamento	Valor para Quitação	Observações
37.118.132/0001-22	R\$ 785,00	R\$ 178,52	-----	Orientações para regularizar sua restrição <a href="#">CLIQUE AQUI E SAIBA COMO</a>

# 3 – Monitoramento Contábil e Fiscal

## 3.2 – Balancete

PG12 Empreendimento Imobiliário LTDA - 31/08/2024			
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>28.740.031,72</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>28.740.031,72</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>25.105.210,01</b>	<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>3.238.481,28</b>
Bancos	2,00	Empréstimos e Financiamentos	-
Aplicação	3.277.481,33	Fornecedores	846.312,68
Clientes	4.758.623,83	Impostos e Contribuições a Recolher	6.583,45
Estoque	16.942.353,19	Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	49.121,24
Impostos a recuperar	29.742,31	Adiantamento de Clientes	2.336.463,91
Adiantamentos	97.007,35	Outras Obrigações	-
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>3.634.821,71</b>	<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>19.817.471,11</b>
Clientes	1.702.522,95	Adiantamentos a Clientes	2.503.440,57
Imobilizado	1.932.298,76	Capital social - Sócios	7.601.697,00
		AFAC - SCP	4.792.500,00
		Financiamentos	4.698.808,46
		RET Diferido	221.025,08
		<b>PATRIMÔNIO LIQUÍDO</b>	<b>7.651.865,94</b>
		Capital social - Sócios	7.601.697,00
		AFAC - SCP	4.792.500,00
		Lucros ou Prejuízos Acumulados	(4.742.331,06)
		<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO</b>	<b>(1.967.786,61)</b>
		Despesas e Custos Operacionais	(11.290.111,94)
		Receitas Operacionais	9.322.325,33

# 4 – Resultado Projetado

## 4.1 – Resultado Projetado

Classificações	Incorridos	2024	2025	2026	2027	2028+	Total	% / VGV
Receita Contratada	10.670.372,65	1.145.435,21	5.554.234,48	27.916.360,74	-	-	45.286.403,08	39%
Abatimento Unidades a Distratar	-	-	-	-	-	-	-	0%
Revenda de Unidades Distratadas	-	-	-	-	-	-	-	0%
Venda de Estoque	-	1.034.022,68	6.924.538,82	59.611.099,54	-	-	67.569.661,04	58%
Receita Comissão	-	533.444,69	2.133.778,77	1.066.889,38	-	-	3.734.112,85	3%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Receitas</b>	<b>10.670.372,65</b>	<b>2.712.902,59</b>	<b>14.612.552,06</b>	<b>88.594.349,67</b>	-	-	<b>116.590.176,97</b>	<b>100%</b>
Obra - Raso	(10.738.799,37)	(6.666.448,73)	(43.128.219,55)	(9.043.041,82)	-	-	(69.576.509,48)	-60%
Obra - Taxa Adm	-	-	-	-	-	-	-	0%
Terreno	(16.509.183,16)	(42.000,00)	(168.000,00)	(38.000,00)	-	-	(16.757.183,16)	-14%
Marketing	(5.491.269,94)	(133.061,65)	(531.846,59)	(530.846,59)	(213.519,64)	-	(6.900.544,41)	-6%
Despesa Comissão	(34.050,00)	(533.444,69)	(2.133.778,77)	(1.066.889,38)	-	-	(3.768.162,85)	-3%
Incorporação	(2.661.298,58)	(20.660,09)	(94.073,03)	(503.716,33)	(223.619,55)	(357.241,31)	(3.860.608,88)	-3%
Despesas Administrativas	(2.054.924,32)	(59.321,38)	(389.408,37)	(2.231.497,26)	(580.570,22)	-	(5.315.721,55)	-5%
Devolução Distratos Realizados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Devolução Distratos Projetados	-	-	-	-	-	-	-	0%
Tributos	(754.828,22)	(87.178,32)	(499.150,93)	(3.501.098,41)	-	-	(4.842.255,88)	-4%
Débito a identificar	(225,00)	-	-	-	-	-	(225,00)	0%
<b>Custos e Despesas</b>	<b>(38.244.578,59)</b>	<b>(7.542.114,85)</b>	<b>(46.944.477,25)</b>	<b>(16.915.089,80)</b>	<b>(1.017.709,41)</b>	<b>(357.241,31)</b>	<b>(111.021.211,21)</b>	<b>-95%</b>
<b>Total Operacional</b>	<b>(27.574.205,94)</b>	<b>(4.829.212,26)</b>	<b>(32.331.925,18)</b>	<b>71.679.259,87</b>	<b>(1.017.709,41)</b>	<b>(357.241,31)</b>	<b>5.568.965,76</b>	<b>5%</b>
Receitas Financeiras	286.529,83	-	-	-	-	-	286.529,83	0%
Despesas Financeiras	(6.351,62)	-	-	-	-	-	(6.351,62)	0%
Mútuo	(29.200,00)	-	-	-	-	-	(29.200,00)	0%
Financiamento - Liberação Fundo	7.435.000,00	6.666.448,73	43.128.219,55	2.770.331,72	-	-	60.000.000,00	51%
Financiamento - Juros Fundo	(87.264,42)	(228.312,38)	(3.167.752,94)	(3.045.574,12)	-	-	(6.528.903,86)	-6%
Financiamento - Amortização Fundo	(36.151,78)	-	-	(60.009.660,44)	-	-	(60.045.812,23)	-52%
CRI - Emissão	6.895.414,57	-	-	-	-	-	6.895.414,57	6%
CRI - Contrapartida	(7.311.583,80)	-	-	-	-	-	(7.311.583,80)	-6%
Aporte - Paes e Gregori	16.307.300,00	-	-	-	-	-	16.307.300,00	14%
Aporte - Chequer e Chequer	3.563.864,00	-	-	-	-	-	3.563.864,00	3%
Aporte - MNF	4.792.500,00	-	-	-	-	-	4.792.500,00	4%
Devolução - Paes e Gregori	(465,00)	-	-	-	-	-	(465,00)	0%
Devolução - Chequer e Chequer	(110.000,17)	-	-	-	-	-	(110.000,17)	0%
Devolução - MNF	-	-	-	-	-	-	-	0%
<b>Total Investimentos</b>	<b>31.699.591,61</b>	<b>6.438.136,35</b>	<b>39.960.466,61</b>	<b>(60.284.902,85)</b>	-	-	<b>17.813.291,72</b>	<b>15%</b>
<b>Total Geral</b>	<b>4.125.385,67</b>	<b>5.734.309,76</b>	<b>13.362.851,18</b>	<b>24.757.208,20</b>	<b>23.739.498,80</b>	<b>23.382.257,48</b>	<b>23.382.257,48</b>	<b>20%</b>

As premissas consideradas no cenário estão no próximo slide.

# 4 – Resultado Projetado

## 4.2 – Resultado Projetado

### Premissas:

- Repasse distribuído por 3 meses começando 3 meses após entrega de obra;
- Projeção de vendas de estoque em **21 meses**;
- Fluxo de caixa projetado disponibilizado pelo incorporador na data base **Setembro/24**;
- Tributos a incorrer estimados em 4% sobre receita líquida de comissão;
- Financiamento Fundos: Fluxo de liberação do CRI conforme necessidade de obra;
- CRI – Contrapartida: Lançamento gerencial que equaliza os débitos de Juros e Amortização do CRI, para fazer refletir o saldo da SPE.
- Foi considerado na linha de despesas administrativas os pagamentos do monitoramento financeiro.

# 5 – Medição de Obra

Empreendimento	Tons Klabin
Site do Empreendimento	<a href="#">Link</a>
Designação	Misto (Residencia e Comercial)
Aprovação do Projeto	28/Out/22
Padrão	Médio-Superior
Metodologia Construtiva	Convencional
Nº Matrícula	245754
Nº Alvará para Execução de Obra	31665-23-SP-ALV
Data Emissão Alvará para Execução de Obra	16/Out/23
Validade Alvará para Execução de Obra	-
Nº ART Responsável Técnico	2802723022118870
Área do Terreno	1.660 m <sup>2</sup>
Área Total à Construir	17.591 m <sup>2</sup>
Pavimentos	30
Elevadores	3
SPE	PG12 Empreendimento Imobiliário Ltda
CNPJ	37118132000122
Endereço	Rua Major Newton Feliciano, 91, 99, 75, 59, 105, 115
Bairro	Vila Mariana
Cidade	São Paulo
Estado	SP
CEP	04118060
Longitude / Latitude	(-23.59578761192669,-46.623976537373295)
Financiamento	Não
Previsão Inicial de Conclusão da Obra	30/Abr/26



**Empreendimento:** Tons Klabin

**Database:** Ago/24

**Data Medição:** 05/Set/24

**Engenheiro Civil:** André Giovani - CREA: 5060343600